

---

# *Nicolineparken A/S*

## Årsrapport for 2012/13

---

CVR-nr. 27 47 44 38

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 26/11 2013

Ole Finn Nielsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. september - 31. august 6

Balance 31. august 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2012 - 31. august 2013 for Nicolineparken A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012/13.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 26. november 2013

## Direktion

Jørgen Linde

## Bestyrelse

Ole Finn Nielsen  
formand

Jørgen Linde

Jesper Just Linde

Christian Just Linde

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nicolineparken A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nicolineparken A/S for regnskabsåret 1. september 2012 - 31. august 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2012 - 31. august 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 26. november 2013

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bo Schou-Jacobsen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Nicolineparken A/S  
c/o Jørgen Linde  
Søbakken 15  
2920 Charlottenlund

Telefon: 33 48 20 00

Telefax: 33 48 20 09

CVR-nr.: 27 47 44 38

Regnskabsperiode: 1. september - 31. august

Hjemstedskommune: Gentofte

### Bestyrelse

Ole Finn Nielsen, formand  
Jørgen Linde  
Jesper Just Linde  
Christian Just Linde

### Direktion

Jørgen Linde

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Beretning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje, bebygge, sælge eller udleje ejendommen Matr.nr. 607 Amagerbros Kvarter samt dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012/13 udviser et underskud på DKK 557.036, og selskabets balance pr. 31. august 2013 udviser en egenkapital på DKK 9.445.919.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. september - 31. august

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-820.419</b>	<b>55.728.577</b>
Personaleomkostninger		-250.000	-200.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.070.419</b>	<b>55.528.577</b>
Finansielle indtægter	1	388.451	2.170.657
Finansielle omkostninger	2	-32.885	-28.549
<b>Resultat før skat</b>		<b>-714.853</b>	<b>57.670.685</b>
Skat af årets resultat	3	157.817	-14.424.380
<b>Årets resultat</b>		<b>-557.036</b>	<b>43.246.305</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	0	39.000.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	4.250.000
Overført resultat		-557.036
		<b>-557.036</b>
		<b>43.246.305</b>

## Balance 31. august

### Aktiver

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Ejendomme til videresalg		1.500.000	4.260.402
<b>Varebeholdninger</b>		<b>1.500.000</b>	<b>4.260.402</b>
Andre tilgodehavender		4.242.372	567.118
Udskudt skatteaktiv		1.023.916	1.084.121
Selskabsskat		218.022	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.484.310</b>	<b>1.651.239</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>9.392.160</b>	<b>23.415.041</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>543.555</b>	<b>4.262.945</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>16.920.025</b>	<b>33.589.627</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.920.025</b>	<b>33.589.627</b>

## Balance 31. august

### Passiver

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		-554.081	2.955
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	4.250.000
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>9.445.919</b>	<b>14.252.955</b>
Andre hensættelser	5	7.000.000	3.000.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.000.000</b>	<b>3.000.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		199.106	463.341
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.000	65.237
Selskabsskat		0	15.545.794
Anden gæld		250.000	200.000
Periodeafgrænsningsposter		0	62.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>474.106</b>	<b>16.336.672</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>474.106</b>	<b>16.336.672</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.920.025</b>	<b>33.589.627</b>
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

# Noter til årsrapporten

	2012/13	2011/12		
	DKK	DKK		
<b>1 Finansielle indtægter</b>				
Andre finansielle indtægter	388.451	2.170.657		
	<b>388.451</b>	<b>2.170.657</b>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	32.885	28.549		
	<b>32.885</b>	<b>28.549</b>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	-218.022	15.518.962		
Årets udskudte skat	60.205	-1.094.582		
	<b>-157.817</b>	<b>14.424.380</b>		
<b>4 Egenkapital</b>				
	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- år	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. september	10.000.000	2.955	4.250.000	14.252.955
Betalt ordinært udbytte	0	0	-4.250.000	-4.250.000
Årets resultat	0	-557.036	0	-557.036
<b>Egenkapital 31. august</b>	<b>10.000.000</b>	<b>-554.081</b>	<b>0</b>	<b>9.445.919</b>

Selskabskapitalen består af 100.000 aktier à nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

## Noter til årsrapporten

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	DKK	DKK
<b>5 Andre hensættelser</b>		
Virksomheden er forpligtet til at udbedre fejl og mangler på solgte lejligheder i forbindelse med 5 års gennemgangen af byggeriet. Der er indregnet andre hensatte forpligtelser på TDKK 7.000 (2011/12: TDKK 3.000) til forventede garantikrav på grundlag af erfaringer vedrørende niveauet for reparationer.		
Andre hensættelser	<u>7.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
	<b><u>7.000.000</u></b>	<b><u>3.000.000</u></b>
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
Inden for 1 år	<u>7.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
	<b><u>7.000.000</u></b>	<b><u>3.000.000</u></b>

## 6 Nærtstående parter og ejerforhold

### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Christian J. Linde A/S, Gentofte, ejerandel 25 %

Jørgen Linde A/S, Gentofte, ejerandel 40 %

Jesper J. Linde Holding A/S, Gentofte, ejerandel 35 %

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Nicolineparken A/S for 2012/13 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012/13 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrørende salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendomsskat, forsikringer samt administration m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Ejendomme til videresalg

Ejendomme, som ikke anses at være til vedvarende eje eller brug, opføres under ejendomme til videresalg og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

# Regnskabspraksis

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.